ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Halifax

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : décembre 2008

À Halifax, le marché de l'habitation a perdu de la vigueur en novembre

Le marché de l'habitation de la municipalité régionale de Halifax s'est refroidi en novembre 2008, car les mises en chantier et les ventes de logements existants ont été moins nombreuses qu'un an plus tôt. En novembre, la progression des prix de revente est demeurée stable dans la municipalité régionale, tandis que, pour la première fois cette année, le prix moyen des habitations neuves a été inférieur à ce qu'il était à la même date l'an dernier.

En novembre 2008, le nombre total de mises en chantier d'habitations a fléchi de 34 % par rapport à novembre 2007 : il s'est élevé à 118, alors qu'il s'établissait à 178 l'an dernier. Ce repli tient principalement à une baisse d'activité du côté des maisons individuelles. En effet,

Figure 1

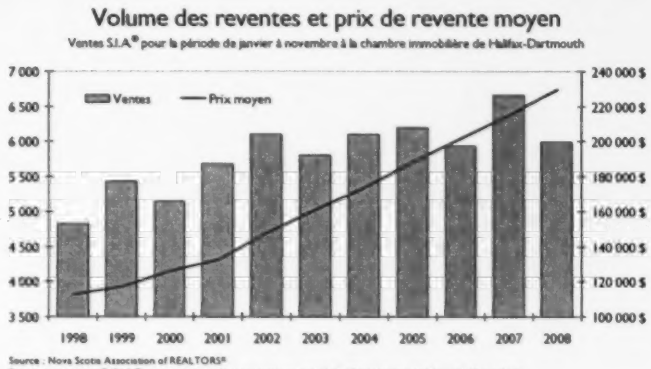


Table des matières

1 À Halifax, le marché de l'habitation a perdu de la vigueur en novembre

4 Carte – Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax

5 Liste des tableaux

6 Tableaux (pages 6 à 14)

15 Glossaire, définitions et méthode

17 La SCHL : au coeur de l'habitation

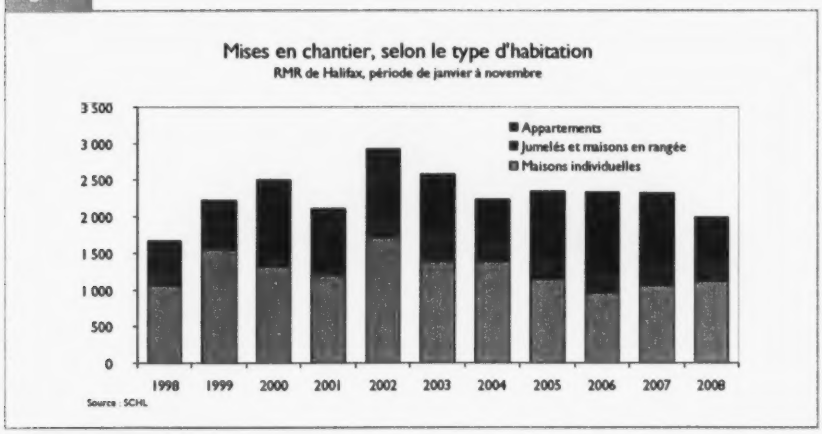
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2



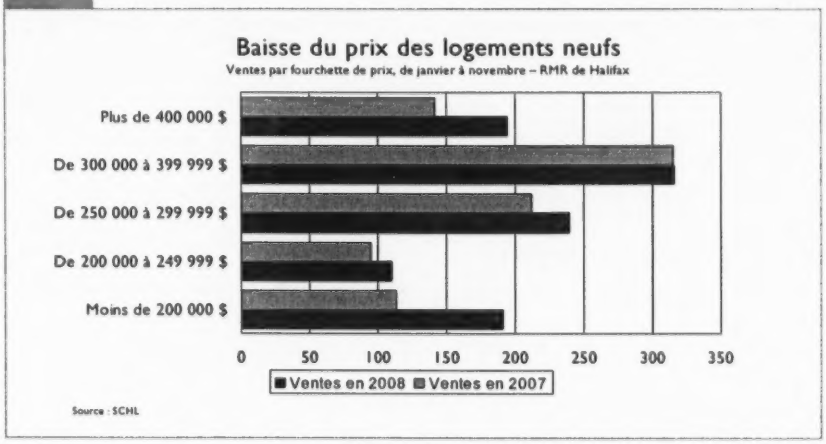
seulement 96 maisons de ce type ont été commencées en novembre 2008, comparativement à 125 un an plus tôt; cela représente un recul de 23 %. Les constructeurs n'ont coulé les fondations d'aucun immeuble d'appartements – locatifs ou en copropriété – au cours du mois; toutefois, ils n'avaient commencé que 14 appartements de ce genre en novembre 2007. Après avoir été vigoureuse toute l'année, la construction de maisons en rangée a considérablement ralenti en novembre, car il n'y a eu que 13 mises en chantier, en comparaison de 31 au cours du même mois l'an dernier. Le segment des jumelés est le seul à avoir afficher un gain au chapitre des mises en chantier : huit logements ont été commencés en novembre 2008, contre quatre un an auparavant.

Le volume des reventes a atteint un niveau record l'année dernière, et la demande est restée forte sur le marché de l'habitation cette année. La demande de logements existants a débordé sur le marché du neuf, ce qui a fait monter le niveau des mises en chantier de maisons individuelles durant la première moitié de 2008. À la fin de mai, celui-ci affichait une hausse de plus de 40 % sur le cumul annuel de 2007; toutefois, comme la demande s'est ensuite contractée, la construction a ralenti, si bien que le nombre de mises en chantier a diminué d'une année à l'autre au cours de cinq des six derniers mois. Néanmoins, le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles demeure de 7 % supérieur à ce qu'il était l'an dernier. Même si le nombre de logements non écoulés est très bas, soit de seulement 28, beaucoup d'autres habitations (maisons individuelles, jumelées et en rangée) sont en construction dans la municipalité régionale de Halifax. On en a dénombré 910 en novembre 2008, comparativement à 791 un an plus tôt.

À la fin des onze premiers mois de 2008, le prix moyen d'une habitation neuve dans la municipalité régionale de Halifax était légèrement plus bas qu'à pareille date en 2007, parce que davantage de logements neufs vendus se trouvaient dans les fourchettes de prix inférieures. En effet, le prix moyen des 1 050 habitations neuves qui ont trouvé preneur entre janvier et novembre, de 331 571 $, est de 0,7 % inférieur à celui calculé pour les 77 logements neufs vendus pendant la même période l'an dernier (333 896 $).

De 2007 à 2008, les ventes S.I.A.® ont diminué de 37 % en novembre. Tous les sous-marchés de la municipalité régionale de Halifax ont enregistré un taux de décroissance dans les deux chiffres par rapport à 2007. Il s'est échangé 266 logements existants en novembre 2008, comparativement à 421 un an plus tôt. C'est à Fall River–Beaverbank que le repli des ventes a été le plus important en novembre (63 %). Sackville est le sous-marché où la

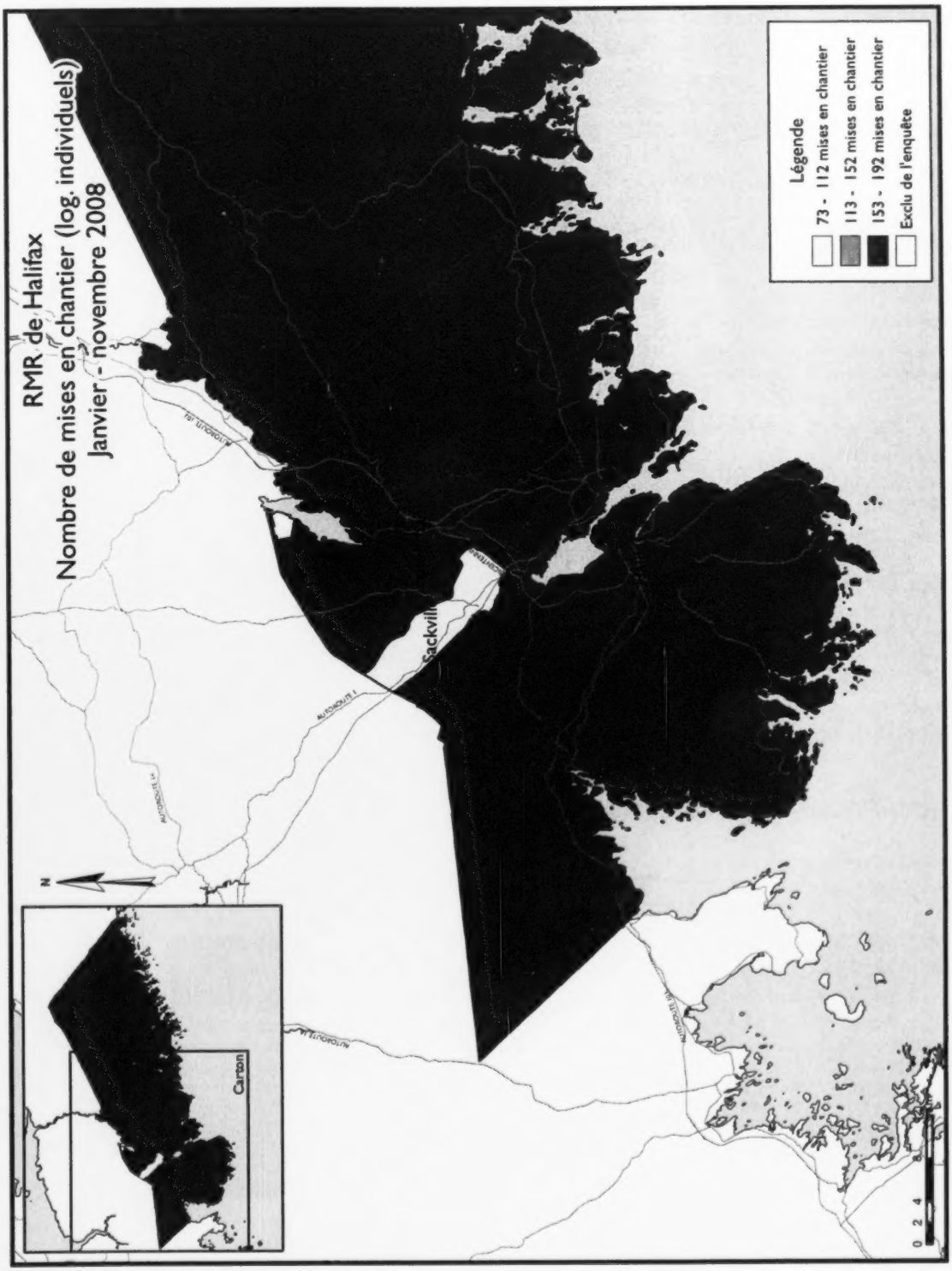
Figure 3

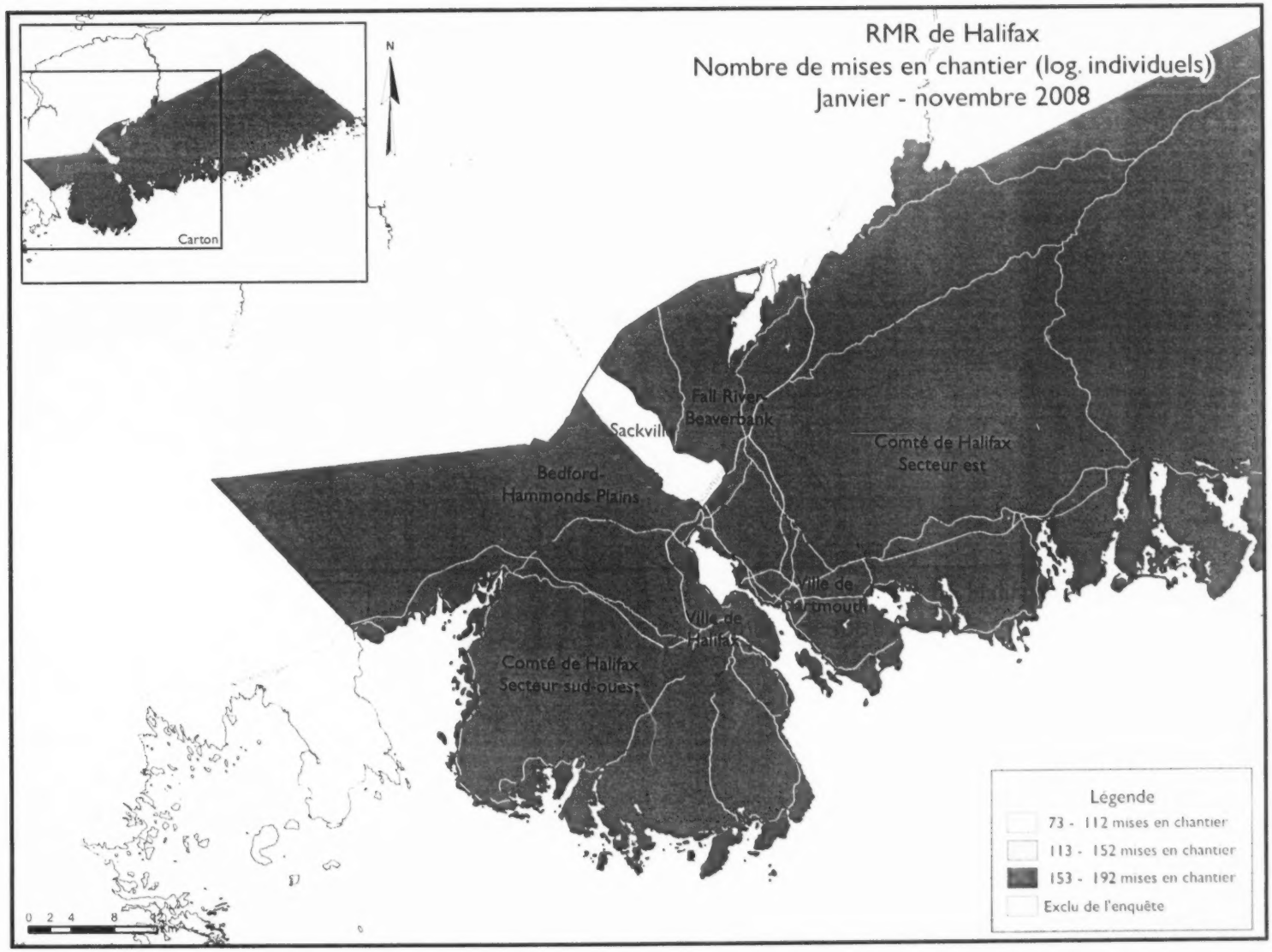


baisse a été la moins prononcée, mais celle-ci a tout de même été de 20 %.

Depuis le début de l'année, les transactions sur le marché de la revente accusent un retard de 10 % en glissement annuel, car elles ont fléchi dans tous les secteurs de la municipalité régionale. Toutefois, le total de 5 726 transactions enregistré pour la période de janvier à novembre demeure supérieur à la moyenne sur dix ans pour cette période de onze mois (5 659). Dans la ville de Dartmouth, les ventes ont augmenté d'une année à l'autre durant la majeure partie de 2008. Par contre, en novembre, leur niveau est descendu sous celui de l'an dernier, de sorte que le cumul annuel accuse maintenant un retard de 1,8 % sur celui des onze premiers mois de 2007.

La progression du prix des logements existants est restée stable en novembre, soit de 6 %; le prix moyen est passé de 217 524 $ en novembre 2007 à 230 451 $ un an plus tard. Pour la période allant de janvier à novembre, le prix moyen s'est accru de 6,4 % dans la municipalité régionale de Halifax : il est élevé à 229 566 $, contre 215 785 $ à pareille date l'an passé.


RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - novembre 2008
Légende
73 - 112 mises en chantier
113 - 152 mises en chantier
153 - 192 mises en chantier
Exclu de l'enquête
Carton
N
0 2 4


RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - novembre 2008
N
Carton
Fall River-
Beaverbank
Sackville
Bedford-
Hammonds Plains
Comté de Halifax
Secteur est
Ville de
Dartmouth
Ville de
Halifax
Comté de Halifax
Secteur sud-ouest
0 2 4 8 km
Légende
73 - 112 mises en chantier
113 - 152 mises en chantier
153 - 192 mises en chantier
Exclu de l'enquête

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Halifax
Novembre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Novembre 2008	96	8	13	0	0	0	1	0	118
Novembre 2007	125	4	31	0	4	0	0	14	178
Variation en %	-23.2	100.0	-58.1	s.o.	-100.0	s.o.	s.o.	-100.0	-33.7
Cumul 2008	1,112	102	143	0	11	136	10	473	1,987
Cumul 2007	1,039	162	121	0	22	298	12	661	2,315
Variation en %	7.0	-37.0	18.2	s.o.	-50.0	-54.4	-16.7	-28.4	-14.2
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Novembre 2008	690	80	140	0	38	439	10	673	2,070
Novembre 2007	579	108	104	0	42	467	10	1,336	2,646
Variation en %	19.2	-25.9	34.6	s.o.	-9.5	-6.0	0.0	-49.6	-21.8
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Novembre 2008	237	14	5	0	9	97	8	96	466
Novembre 2007	98	14	23	0	0	0	1	14	150
Variation en %	141.8	0.0	-78.3	s.o.	s.o.	s.o.	**	**	**
Cumul 2008	995	116	52	0	56	164	49	953	2,385
Cumul 2007	860	122	120	0	0	221	10	424	1,757
Variation en %	15.7	-4.9	-56.7	s.o.	s.o.	-25.8	**	124.8	35.7
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Novembre 2008	28	2	6	0	13	112	3	39	203
Novembre 2007	35	3	13	0	0	139	0	114	304
Variation en %	-20.0	-33.3	-53.8	s.o.	s.o.	-19.4	s.o.	-65.8	-33.2
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Novembre 2008	227	14	5	0	1	3	13	255	518
Novembre 2007	93	13	24	0	0	0	1	74	205
Variation en %	144.1	7.7	-79.2	s.o.	s.o.	s.o.	**	**	152.7
Cumul 2008	1,013	119	52	0	51	191	47	1,214	2,687
Cumul 2007	873	133	107	0	0	184	20	332	1,649
Variation en %	16.0	-10.5	-51.4	s.o.	s.o.	3.8	135.0	**	62.9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Novembre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Halifax (ville)									
Novembre 2008	8	4	6	0	0	0	0	0	18
Novembre 2007	18	4	10	0	0	0	0	14	46
Dartmouth (ville)									
Novembre 2008	23	0	7	0	0	0	1	0	31
Novembre 2007	28	0	6	0	4	0	0	0	38
Bedford-Hammonds Plains									
Novembre 2008	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Novembre 2007	27	0	15	0	0	0	0	0	42
Sackville									
Novembre 2008	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Novembre 2007	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Fall River-Beaver Bank									
Novembre 2008	18	0	0	0	0	0	0	0	18
Novembre 2007	16	0	0	0	0	0	0	0	16
Comté de Halifax, secteur Est									
Novembre 2008	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Novembre 2007	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Novembre 2008	16	4	0	0	0	0	0	0	20
Novembre 2007	22	0	0	0	0	0	0	0	22
Halifax (RMR)									
Novembre 2008	96	8	13	0	0	0	1	0	118
Novembre 2007	125	4	31	0	4	0	0	14	178

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Novembre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Halifax (ville)									
Novembre 2008	77	26	17	0	14	359	9	377	879
Novembre 2007	63	42	50	0	0	383	0	840	1,378
Dartmouth (ville)									
Novembre 2008	209	46	113	0	12	80	1	244	705
Novembre 2007	163	62	22	0	42	84	10	436	819
Bedford-Hammonds Plains									
Novembre 2008	81	2	0	0	12	0	0	0	95
Novembre 2007	95	0	29	0	0	0	0	0	124
Sackville									
Novembre 2008	29	0	4	0	0	0	0	52	85
Novembre 2007	17	0	0	0	0	0	0	60	77
Fall River-Beaver Bank									
Novembre 2008	72	0	0	0	0	0	0	0	72
Novembre 2007	60	4	0	0	0	0	0	0	64
Comté de Halifax, secteur Est									
Novembre 2008	153	2	6	0	0	0	0	0	161
Novembre 2007	97	0	3	0	0	0	0	0	100
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Novembre 2008	69	4	0	0	0	0	0	0	73
Novembre 2007	84	0	0	0	0	0	0	0	84
Halifax (RMR)									
Novembre 2008	690	80	140	0	38	439	10	673	2,070
Novembre 2007	579	108	104	0	42	467	10	1,336	2,646

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Novembre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Halifax (ville)									
Novembre 2008	20	8	0	0	0	97	0	96	221
Novembre 2007	15	6	0	0	0	0	0	14	35
Dartmouth (ville)									
Novembre 2008	79	6	5	0	0	0	0	0	90
Novembre 2007	13	6	19	0	0	0	1	0	39
Bedford-Hammonds Plains									
Novembre 2008	25	0	0	0	9	0	0	0	34
Novembre 2007	21	0	4	0	0	0	0	0	25
Sackville									
Novembre 2008	17	0	0	0	0	0	0	0	17
Novembre 2007	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Fall River-Beaver Bank									
Novembre 2008	34	0	0	0	0	0	0	0	34
Novembre 2007	19	0	0	0	0	0	0	0	19
Comté de Halifax, secteur Est									
Novembre 2008	18	0	0	0	0	0	8	0	26
Novembre 2007	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Novembre 2008	44	0	0	0	0	0	0	0	44
Novembre 2007	18	2	0	0	0	0	0	0	20
Halifax (RMR)									
Novembre 2008	237	14	5	0	9	97	8	96	466
Novembre 2007	98	14	23	0	0	0	1	14	150

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Novembre 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Nov. 2008	Nov. 2007	Nov. 2008	Nov. 2007	Nov. 2008	Nov. 2007	Nov. 2008	Nov. 2007	Nov. 2008	Nov. 2007	Variation en %
Halifax (ville)	8	18	4	4	6	10	0	14	18	46	-60.9
Dartmouth (ville)	24	28	0	0	7	10	0	0	31	38	-18.4
Bedford-Hammonds Plains	12	27	0	0	0	15	0	0	12	42	-71.4
Sackville	7	3	0	0	0	0	0	0	7	3	133.3
Fall River-Beaver Bank	18	16	0	0	0	0	0	0	18	16	12.5
Comté de Halifax, Est	12	11	0	0	0	0	0	0	12	11	9.1
Comté de Halifax, Sud-Ouest	16	22	4	0	0	0	0	0	20	22	-9.1
Halifax (RMR)	97	125	8	4	13	35	0	14	118	178	-33.7

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - novembre 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Halifax (ville)	153	122	58	60	30	66	405	770	646	1,018	-36.5
Dartmouth (ville)	192	196	26	62	109	44	152	139	479	441	8.6
Bedford-Hammonds Plains	158	193	2	6	15	20	0	0	175	219	-20.1
Sackville	73	45	8	22	4	0	52	60	137	127	7.9
Fall River-Beaver Bank	192	169	0	10	0	0	0	0	192	179	7.3
Comté de Halifax, Est	156	113	2	0	3	3	0	0	161	116	38.8
Comté de Halifax, Sud-Ouest	191	213	6	2	0	0	0	0	197	215	-8.4
Halifax (RMR)	1,115	1,051	102	162	161	133	609	969	1,987	2,315	-14.2

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Novembre 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Nov. 2008	Nov. 2007	Nov. 2008	Nov. 2007	Nov. 2008	Nov. 2007	Nov. 2008	Nov. 2007	Nov. 2008	Nov. 2007	Variation en %
Halifax (ville)	20	15	8	6	0	0	193	14	221	35	**
Dartmouth (ville)	79	14	6	6	5	19	0	0	90	39	130.8
Bedford-Hammonds Plains	25	21	0	0	9	4	0	0	34	25	36.0
Sackville	17	7	0	0	0	0	0	0	17	7	142.9
Fall River-Beaver Bank	34	19	0	0	0	0	0	0	34	19	78.9
Comté de Halifax, Est	26	5	0	0	0	0	0	0	26	5	**
Comté de Halifax, Sud-Ouest	44	18	0	2	0	0	0	0	44	20	120.0
Halifax (RMR)	245	99	14	14	14	23	193	14	466	150	**

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - novembre 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Halifax (ville)	146	94	64	38	50	50	709	485	969	667	45.3
Dartmouth (ville)	184	122	40	30	48	38	348	144	620	334	85.6
Bedford-Hammonds Plains	164	176	0	14	23	24	0	16	187	230	-18.7
Sackville	58	45	8	22	0	14	60	0	126	81	55.6
Fall River-Beaver Bank	171	164	0	8	0	0	0	0	171	172	-0.6
Comté de Halifax, Est	104	90	0	0	0	0	0	0	104	90	15.6
Comté de Halifax, Sud-Ouest	204	173	4	10	0	0	0	0	208	183	13.7
Halifax (RMR)	1,031	864	116	122	121	126	1,117	645	2,385	1,757	35.7

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Novembre 2008

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 399 999 $		400 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Halifax (ville)													
Novembre 2008	0	0.0	1	6.7	1	6.7	6	40.0	7	46.7	15	398,900	409,173
Novembre 2007	0	0.0	2	16.7	1	8.3	3	25.0	6	50.0	12	404,950	403,033
Cumul 2008	0	0.0	1	0.7	14	9.4	56	37.6	78	52.3	149	405,900	453,374
Cumul 2007	6	6.3	6	6.3	12	12.5	29	30.2	43	44.8	96	389,900	439,113
Dartmouth (ville)													
Novembre 2008	19	24.1	17	21.5	34	43.0	9	11.4	0	0.0	79	259,800	252,337
Novembre 2007	2	15.4	0	0.0	1	7.7	10	76.9	0	0.0	13	329,850	308,867
Cumul 2008	81	43.5	33	17.7	57	30.6	14	7.5	1	0.5	186	245,900	234,786
Cumul 2007	15	12.3	17	13.9	51	41.8	38	31.1	1	0.8	122	289,850	284,381
Bedford-Hammonds Plains													
Novembre 2008	0	0.0	1	4.8	4	19.0	11	52.4	5	23.8	21	355,000	370,355
Novembre 2007	0	0.0	0	0.0	4	19.0	8	38.1	9	42.9	21	368,000	386,286
Cumul 2008	2	1.2	8	4.9	28	17.3	66	40.7	58	35.8	162	371,950	412,285
Cumul 2007	1	0.5	10	5.3	31	16.3	81	42.6	67	35.3	190	372,450	409,230
Sackville													
Novembre 2008	0	0.0	2	13.3	9	60.0	4	26.7	0	0.0	15	289,900	292,447
Novembre 2007	1	14.3	1	14.3	4	57.1	1	14.3	0	0.0	7	--	--
Cumul 2008	2	3.4	10	16.9	29	49.2	16	27.1	2	3.4	59	279,900	288,036
Cumul 2007	5	11.4	11	25.0	18	40.9	10	22.7	0	0.0	44	265,000	266,889
Fall River-Beaver Bank													
Novembre 2008	2	5.7	5	14.3	5	14.3	21	60.0	2	5.7	35	336,900	324,059
Novembre 2007	2	9.5	3	14.3	3	14.3	12	57.1	1	4.8	21	320,000	306,143
Cumul 2008	12	6.7	24	13.4	39	21.8	80	44.7	24	13.4	179	320,000	328,498
Cumul 2007	31	18.8	15	9.1	37	22.4	72	43.6	10	6.1	165	298,900	295,969
Comté de Halifax, secteur Est													
Novembre 2008	22	88.0	1	4.0	1	4.0	1	4.0	0	0.0	25	179,900	181,941
Novembre 2007	1	50.0	1	50.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	--	--
Cumul 2008	78	74.3	10	9.5	12	11.4	3	2.9	2	1.9	105	179,900	183,116
Cumul 2007	32	36.8	8	9.2	25	28.7	21	24.1	1	1.1	87	269,900	246,862
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest													
Novembre 2008	1	2.2	6	13.3	13	28.9	16	35.6	9	20.0	45	315,000	363,390
Novembre 2007	2	11.1	2	11.1	2	11.1	9	50.0	3	16.7	18	339,950	339,489
Cumul 2008	16	7.6	24	11.4	60	28.6	81	38.6	29	13.8	210	312,000	338,173
Cumul 2007	23	13.3	28	16.2	38	22.0	64	37.0	20	11.6	173	297,000	323,532
Halifax (RMR)													
Novembre 2008	44	18.7	33	14.0	67	28.5	68	28.9	23	9.8	235	279,900	304,070
Novembre 2007	8	8.5	9	9.6	15	16.0	43	45.7	19	20.2	94	339,000	338,032
Cumul 2008	191	18.2	110	10.5	239	22.8	316	30.1	194	18.5	1,050	300,000	331,571
Cumul 2007	113	12.9	95	10.8	212	24.2	315	35.9	142	16.2	877	310,500	333,896

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, par sous-marché

Sous-marché	Nov. 2008				Nov. 2007				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.
Halifax (ville)	77	263,909	108	931	122	259,438	131	737	-36.9	1.7	-17.6	26.3
Dartmouth (ville)	65	212,324	78	568	106	184,746	69	558	-38.7	14.9	13.0	1.8
Bedford-Hammonds Plains	26	317,416	132	374	44	271,608	75	270	-40.9	16.9	76.0	38.5
Sackville	23	178,126	84	157	29	156,930	40	113	-20.7	13.5	110.0	38.9
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	23	231,472	119	344	41	216,960	83	254	-43.9	6.7	43.4	35.4
Comté de Halifax, secteur Est	10	172,840	90	258	20	154,308	113	209	-50.0	12.0	-20.4	23.4
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	31	150,561	110	362	29	155,507	135	303	6.9	-3.2	-18.5	19.5
Fall River-Beaver Bank	11	282,603	147	278	30	245,005	113	190	-63.3	15.3	30.1	46.3
Halifax CMA	266	230,451	103	3272	421	217,524	97	2634	-36.8	5.9	6.5	24.2

Sous-marché	Cumul 2008				Cumul 2007				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	
Halifax (ville)	1,477	273,268	95		1640	252,043	100		-9.9	8.4	-5.0	
Dartmouth (ville)	1,627	206,362	76		1656	193,936	80		-1.8	6.4	-5.0	
Bedford-Hammonds Plains	675	290,679	92		815	274,825	90		-17.2	5.8	2.2	
Sackville	457	180,366	67		521	160,560	67		-12.3	12.3	0.0	
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	493	224,179	85		573	218,018	87		-14.0	2.8	-2.3	
Comté de Halifax, secteur Est	323	184,847	100		343	179,195	109		-5.8	3.2	-8.3	
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	538	159,263	86		602	150,221	90		-10.6	6.0	-4.4	
Fall River-Beaver Bank	402	252,856	89		523	231,297	92		-23.1	9.3	-3.3	
Halifax CMA	5,992	229,566	86		6673	215,785	89		-10.2	6.4	-3.9	

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : Nova Scotia Association of REALTORS®

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Novembre 2008

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Halifax, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Halifax			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2007	Janvier	679	6.50	6.65	131.4	109.7	208	4.6	69.8	664
	Février	679	6.50	6.65	131.4	110.6	208	4.5	69.8	670
	Mars	669	6.40	6.49	131.4	111.4	208	4.6	69.7	678
	Avril	678	6.60	6.64	133.1	111.9	207	5.0	69.8	682
	Mai	709	6.85	7.14	139.4	112.5	207	5.5	69.9	687
	Juin	715	7.05	7.24	139.4	112.5	206	5.8	69.9	689
	Juillet	715	7.05	7.24	139.6	112.4	206	6.1	70.1	690
	Août	715	7.05	7.24	139.8	112.2	207	6.2	70.4	697
	Septembre	712	7.05	7.19	140.2	112.6	209	6.0	70.9	700
	Octobre	728	7.25	7.44	140.2	112.3	211	5.4	70.9	698
	Novembre	725	7.20	7.39	145.1	113.1	211	5.0	70.6	694
	Décembre	734	7.35	7.54	145.1	113.1	211	4.5	70.4	690
2008	Janvier	725	7.35	7.39	146.4	112.9	210	4.5	70.0	690
	Février	718	7.25	7.29	146.4	113.4	210	4.4	69.9	686
	Mars	712	7.15	7.19	148.2	113.9	209	4.8	69.6	688
	Avril	700	6.95	6.99	148.2	114.8	209	4.9	69.4	693
	Mai	679	6.15	6.65	148.8	116.2	208	5.1	69.2	695
	Juin	710	6.95	7.15	149.4	116.9	208	5.4	69.4	699
	Juillet	710	6.95	7.15	149.8	116.9	208	5.5	69.3	703
	Août	691	6.65	6.85	149.8	116.9	207	5.6	69.0	715
	Septembre	691	6.65	6.85	150.0	116.8	208	5.3	69.1	725
	Octobre	713	6.35	7.20	150.1	115.8	209	5.3	69.4	734
	Novembre	713	6.35	7.20		114.5	213	5.2	70.4	738
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64157_2008_M12